TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.09.2019
Rat	26.09.2019

öffentlich

Vorlage Nr.	544/2019-7
Stand	28.08.2019

Betreff Bebauungsplan Se 25 in der Ortschaft Sechtem: Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit, Beschluss zur Offenlage

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt,

1. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Se 25 in der Ortschaft Sechtem gemäß § 2 i.V.m. § 13 b BauGB einzuleiten. Das Plangebiet betrifft eine Außenbereichsfläche und wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Osten und Süden durch die bestehende Bebauung an der Eupener Straße bzw. der Clemensstraße begrenzt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. beschließt gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Aufstellung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann,
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Se 25 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 04.02.2015 (Vorl. 002/2015-7) hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung einer Satzung der Stadt Bornheim über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Teilflächen der Flurstücke 1, 2 und 80, Flur 16, Gemarkung Sechtem) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sechtem im Bereich der Eupener Straße einzuleiten. Hintergrund sind zwei bei der Stadt eingegangene Anträge auf Erweiterung der Ortssatzung. Ziel war die Schaffung von Wohnbauflächen.

Die Antragsteller waren und sind nach wie vor bereit, die Verfahrens- und Erschließungskosten zu tragen, einen Straßenteilausbau durchzuführen und Flächen für einen späteren Straßenausbau zur Verfügung zu stellen. Es bestehen aktuelle Bauabsichten.

Aufgrund einer höheren Regelungsdichte der beabsichtigten Festsetzungen soll die Planung nun als Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflä-

chen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Für das Verfahren nach § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies trifft auf die Fläche für das vorliegende Verfahren zu, da diese eine Gesamtgröße von knapp 3.000 m² hat und innerhalb des Ortsteils einen neuen Siedlungsabschluss im Bereich der Eupener Straße schafft.

Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die bestehende Ortschaft im Sinne einer Arrondierung des Ortsrandes erweitert und die Entwicklung an der Eupener Straße abgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b BauGB schaffen. Sonstige Nutzungen werden ausgeschlossen. Auf den zwei Grundstücken im Plangebiet ist die Errichtung von Einzelhäusern oder bei entsprechender Teilung der Grundstücke von Doppelhaushälften möglich. Aufgrund der Ortsrandlage ist jeweils ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dach geplant. Je Gebäude sind jedoch maximal zwei Wohneinheiten möglich. Die Festsetzungen begründen sich mit dem Ziel einer Anpassung der neuen Bebauung an den Bestand im Sinne einer angemessenen Arrondierung der Ortschaft.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Eupener Straße, die im Bereich des Vorhabens lediglich als asphaltierter Wirtschaftsweg vorhanden ist. Dieser wird im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens durch die Vorhabenträger um einen Gehweg und eine Wendemöglichkeit für PKW ergänzt. Dazu wird im Laufe des Verfahrens ein städtebaulicher Vertrag mit den Vorhabenträgern geschlossen.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13 a BauGB soll von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Stattdessen wird bei der Bekanntmachung der Aufstellung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Im Anschluss soll die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

1.500 Euro für die Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung einschließlich Abwägung der Stellungnahmen.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Se 25 Übersichtskarte
2. Se 25 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
3. Se 25 Rechtsplan
4. Se 25 Textliche Festsetzungen
5. Se 25 Begründung
6. (nicht abgedruckt) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I